

Trabajo Fin de Grado

Un índice muy polémico: el IRPH

A very controversial index: the IRPH

Autor:

Salvador Gómez Moreno

Directora:

Aurora Sevillano Rubio

ÍNDICE

RESUMEN	4
PRESENTACIÓN.....	5
DESARROLLO	7
1) PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	7
1.1. Definición	7
1.2. Características	7
1.3. Componentes.....	8
1.4. Tipos	9
1.5. Sistema de amortización del préstamo	11
2) ÍNDICE DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	11
2.1. Definición	11
2.2. Origen	11
2.3. Evolución financiera del IRPH y EURÍBOR.....	13
3) EVOLUCIÓN JURÍDICA.....	17
4) TRANSCENDENCIA SOCIAL	25
4.1. Estudio de los prestatarios	25
4.2. Estudio de los prestamistas	26
5) APLICACIÓN PRÁCTICA DEL PERJUICIO ECONÓMICO CAUSADO POR EL USO DEL IRPH	28
5.1. Condiciones del préstamo hipotecario	28
5.2. Aplicación de la matemática financiera.....	28
5.3. Cálculo del coste del préstamo.....	30
6) CONCLUSIONES.....	31
BIBLIOGRAFÍA	33

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Gráficos:

Gráfico 1.1: Porcentaje de hipotecas constituidas sobre vivienda según tipo de interés en 2019.....	10
Gráfico 2.1: Evolución IRPH y Euríbor (1994-2020)	13
Gráfico 4.1: Evolución del porcentaje de hipotecas constituidas sobre vivienda según tipo de interés (2004-2019)	25

Tablas:

Tabla 4.1: Importe y número de hipotecas constituidas sobre vivienda (2004-2019)....	26
Tabla 4.2: Principales entidades financieras expuestas al IRPH	27
Tabla 5.1: Posibles escenarios de la reformulación de los contratos hipotecarios	30

UN ÍNDICE MUY POLÉMICO: EL IRPH

Autor: Salvador Gómez Moreno

Directora: Aurora Sevillano Rubio

Grado en Economía

RESUMEN

Las continuas noticias en prensa y televisión sobre los numerosos frentes abiertos de la banca han hecho que me interesara por estudiar sobre este asunto al respecto. Por su reciente actualidad, he decidido escoger el IRPH como tema de este trabajo.

El IRPH es un índice oficial publicado por el Banco de España que se utiliza para calcular los intereses que se tienen que pagar en un préstamo hipotecario. La polémica generada por este índice se debe a que los consumidores que tienen su hipoteca vinculada al mismo pagan muchos más intereses que los que tienen otros índices en sus contratos. El problema está y, por ello, el asunto se encuentra ante los tribunales, en que muchos de estos consumidores fueron engañados por las entidades financieras cuando se los vendieron.

ABSTRACT

The continuous news in the press and television on the many open fronts of banking have made me interested in studying this matter in this regard. Due to its recent relevance, I have decided to choose the IRPH as the subject of this work.

The IRPH is an official index published by the Bank of Spain that is used to calculate the interest to be paid on a mortgage loan. The controversy generated by this index is due to the fact that consumers who have their mortgage linked to it pay much more interest than those who have other indexes in their contracts. The problem is and, therefore, the matter is before the courts, in that many of these consumers were deceived by the financial institutions when they sold them.

PRESENTACIÓN

Justificación:

La elección del presente de trabajo se debe al gran interés que ha suscitado durante este año el índice de referencia de los préstamos hipotecarios (en adelante, IRPH) debido a la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, TJUE), máxima institución del poder judicial comunitario, y que solo se pronuncia en asuntos de relevada importancia.

La controversia originada por la utilización de este índice llegó a trasladarse a Europa para dar respuesta a una cuestión prejudicial planteada por un juzgado de Barcelona, cuando el magistrado de este juzgado, en el marco de un litigio, tenía dudas acerca de si la cláusula en la que se hacía referencia a este polémico índice como el tipo de interés que el cliente tenía que abonar en su contrato de préstamo hipotecario, respetaba la jurisprudencia europea, cuyo cumplimiento es obligatorio para todos los estados miembros de la Unión Europea, prevaleciendo incluso sobre el Derecho nacional.

Otro de los motivos que justifica esta elección es la importancia que tienen los préstamos hipotecarios en las economías domésticas, dado que la devolución del capital prestado y el abono de los intereses generados, donde hacen presencia los tipos de interés de referencia, suponen para las familias españolas el mayor gasto que soportan a lo largo de sus vidas. Por otra parte, la importancia del IRPH se demuestra en que durante muchos años ha sido el segundo índice de referencia más utilizado en las hipotecas españolas, cifrando el total de afectados en más de un millón de usuarios.

Objetivos:

El objetivo del trabajo consiste en comprender que supone tener referenciado un préstamo hipotecario al índice IRPH. Pretendo, en esencia, interpretar cual ha sido la evolución financiera y jurídica del índice para así analizar el impacto negativo que ha tenido sobre la sociedad española.

Por otro lado, con la elección de este tema aspiro a ampliar mis conocimientos sobre uno de los productos financieros más importantes como son los préstamos hipotecarios, con la finalidad principal de comprender el “precio” que hay que pagar por su contratación y conocer los requisitos y condiciones que están presentes en estos contratos.

Metodología:

La mayor parte del contenido de mi trabajo lo he obtenido de documentos de carácter jurídico, en un principio de difícil entendimiento, para un estudiante que apenas tiene conocimientos de derecho económico. También he obtenido la información de diversos Boletines Económicos, tales como el del Banco de España y el del Banco Central Europeo (en adelante, BCE), así como de artículos de prensa económica.

Respecto a los datos estadísticos utilizados en el trabajo los he extraído de organismos nacionales como son el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Colegio de Registradores de la Propiedad.

El contenido del presente trabajo está estructurado de la siguiente manera: en primer lugar, se comienza definiendo que es un préstamo hipotecario, así como la clasificación de los mismos, los requisitos para obtenerlos y sus principales características. A continuación, se aborda todo lo relacionado con el IRPH; donde se explica cómo se configura, su origen y su evolución financiera, exponiendo los motivos de las variaciones del índice y comparando su evolución con la del Euríbor (índice más utilizado en las hipotecas españolas). El tercer apartado expone la evolución jurídica del índice, desarrollándola a través de la interpretación de las diferentes sentencias que han ido dictando los principales juzgados, audiencias y tribunales encargados de enjuiciar la utilización del IRPH. Después, se analiza el impacto aproximado, ya que no se disponen de datos estadísticos exactos, que ha tenido sobre la sociedad española la referenciación del IRPH en los contratos de préstamos hipotecarios. El impacto se visualizará desde la perspectiva de los clientes afectados (prestatarios) y desde la de las entidades financieras que lo aplican (prestamistas). Seguidamente, se expone, a través de la aplicación de la matemática financiera, un ejemplo con datos reales de la diferencia económica que supone referenciar un préstamo al IRPH o al Euríbor. Finalmente, se reflejan unas conclusiones en las que hago una breve síntesis del trabajo y doy una opinión personal del estudio realizado.

DESARROLLO

1) PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Antes de empezar a detallar todo lo concerniente al IRPH, cabe comentar su utilidad. Este índice se utiliza para calcular los intereses que se tienen que pagar en los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades financieras en España.

1.1. Definición

Los préstamos son operaciones financieras en el que un prestamista (entidad financiera) entrega a un prestatario (cliente de la entidad) una cantidad determinada de dinero para que haga uso de ella, con la condición de que el prestatario devuelva esa cantidad en un plazo de tiempo establecido y de pagar unos intereses acordados en la formalización del contrato.

Concretamente, el préstamo hipotecario es un tipo de operación destinada a la adquisición de un inmueble, estando dicho inmueble directamente relacionado con el préstamo (hipoteca), en el sentido que garantiza su correcto cumplimiento mediante escritura pública (Escuela de Negocios Kühnel, 2019).

1.2. Características

La principal característica de estos préstamos es la propia hipoteca, que se constituye para garantizar la devolución del préstamo. De esta forma, si el prestatario no paga su deuda en el plazo pactado, el prestamista podrá solicitar la venta del bien que se ha dejado como garantía a través de una subasta pública para así poder cobrar las cantidades que se le adeudan. Por tanto, las entidades financieras en sus contratos recurren a las hipotecas para dotar de mayor seguridad a la operación y reducir de esta forma el riesgo inherente de la firma del préstamo.

Cabe comentar también, que en la gran mayoría de ocasiones el propio contrato de préstamo hipotecario exige al prestatario tener una cuenta a la vista vinculada a la entidad que concede el préstamo y a nombre del titular que lo solicita, para que se abone en ella el importe del préstamo y se cobren el pago de las cuotas. En estos casos, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, obliga a la entidad a informar previamente acerca de la exigencia de contratar dicha cuenta.

Otra de las características de la hipoteca es que el bien que se ha dejado como garantía permanece en manos del prestatario. Normalmente, las hipotecas se ligan al bien inmueble que se pretende adquirir, pero es posible relacionarlas también a bienes muebles.

Por otro lado, un préstamo hipotecario se concede cuando se cumplen una serie de requisitos más o menos comunes en todas las entidades financieras con el objetivo de asegurar la viabilidad de la financiación. En concreto, para BBVA estos son:

- Ingresos: la cantidad de ingresos mínimos que se le puede exigir a un cliente pueden variar en función del número de titulares a los que se vaya a conceder la operación y del tipo de interés que vaya asociado a ella.
- Solvencia económica: esto es la ausencia de deudas pendientes de pago por parte del cliente que solicita la operación.
- Límite de la financiación: la cantidad del préstamo suele corresponderse al 80% del valor de tasación o compra de la primera vivienda. En caso de ser una segunda residencia el porcentaje se reduce al 70%.
- Periodo de amortización: lo más habitual es que el horizonte de devolución del préstamo se sitúe entre los diez y treinta años, pero se pueden encontrar préstamos con mayores plazos de amortización.
- Fiador (avalista): en algunas ocasiones el prestatario debe contar con un avalista, es decir, con una persona que esté dispuesta a hacer frente a los compromisos de pago cuando el prestatario no puede afrontarlos.

1.3. Componentes

Los elementos más importantes de un préstamo hipotecario son el capital, que es la cantidad de dinero prestado por la entidad financiera; el tipo de interés, que es el precio que el prestatario ha de pagar al prestamista como retribución por el capital prestado; el plazo, que es el tiempo que comprende la devolución del capital; y el sistema de amortización del préstamo, que determinará cómo se estructurará la cuota de amortización hipotecaria a pagar por el prestatario (Banco de España, 2016).

1.4. Tipos

Los préstamos hipotecarios se pueden clasificar según varios aspectos: por el tipo de interés, por el tipo de cuota, por el cliente objetivo al que van dirigidos, por la tipología del bien inmueble que se financia, etc. De acuerdo con el contenido principal del presente trabajo solo se abordarán los tipos de préstamos clasificados por el tipo de interés aplicado en el préstamo. Existen tres modalidades:

- A tipo fijo: estas operaciones mantienen constante el tipo de interés que se aplica durante toda la vida del préstamo, con independencia de la evolución de los tipos de interés del mercado. Sin embargo, estas operaciones suelen tener un tipo de interés superior y un plazo de amortización menor que los préstamos a tipo variable (BBVA, 2020).
- A tipo variable: estas operaciones se caracterizan porque el tipo de interés cambia a lo largo de la vida del préstamo, es decir, que los intereses que habrá que pagar cambiarán en función de la subida o bajada del tipo de interés al que vayan referenciados. Esta modalidad es la más utilizada dado que los intereses que tienen que pagar siempre son acordes a los de la situación actual del mercado (Banco de España, 2016).

Los tipos de interés variable de referencia oficiales son los que se establecen en el art. 27 de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre y son los siguientes:

- Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España (IRPH).
- Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro.
- Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
- Referencia interbancaria a un año (Euríbor).
- Permuta de intereses / Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.
- Tipo interbancario a un año (Mibor): sólo es oficial para los préstamos hipotecarios anteriores al 1 de enero de 2000.

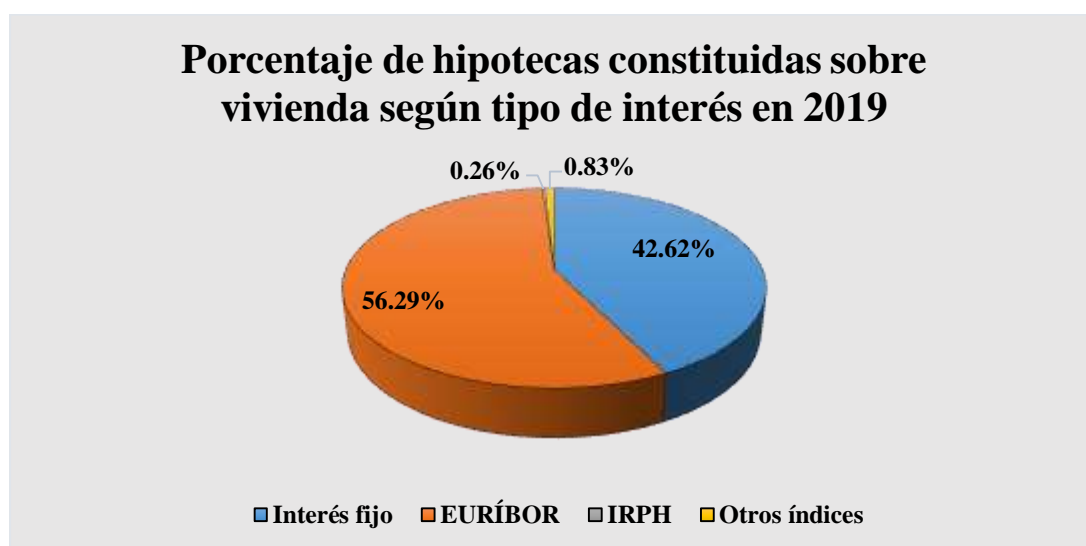
En el mismo artículo de la citada orden se especifica que los tipos se publicarán mensualmente en el Boletín Oficial del Estado (en adelante, BOE) y también en la web del Banco de España.

Cabe señalar, también, que el “precio” del préstamo no dependerá sólo del tipo de interés de referencia aplicado, sino que habrá que sumarle además un margen o diferencial que aplican las entidades en función de diversas comisiones y gastos. Es esta suma lo que permite diferenciar que una oferta sea más beneficiosa que otra para el prestatario.

- Interés mixto: son operaciones en las que se combina un tipo fijo durante un período de tiempo, normalmente al principio de la operación, que luego pasa a ser de tipo variable (Banco de España, 2016).

En el gráfico que se muestra a continuación se puede apreciar la desigual composición de las modalidades de tipos de interés contratados para la adquisición de vivienda en España en el año 2019:

Gráfico 1.1: Porcentaje de hipotecas constituidas sobre vivienda según tipo de interés en 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Colegio de Registradores de España (2019).

Como se puede observar de las 360.382 hipotecas constituidas sobre vivienda en 2019 se referencian la mayoría a un tipo de interés variable, destacando principalmente las referenciadas al Euríbor, con un 56,29% del total de las hipotecas. El IRPH para este año contará con un mero porcentaje del 0,26% de las hipotecas constituidas.

1.5. Sistema de amortización del préstamo

La amortización es el conjunto de pagos que se realiza para reembolsar a la entidad financiera el capital prestado. La cuota de amortización, que habitualmente tiene una periodicidad mensual, se compone de dos elementos:

- Una parte destinada a la devolución del capital prestado (amortización).
- Otra parte destinada al pago de intereses devengados.

La proporción de la cuota que se destine a cada elemento depende del sistema de amortización elegido. Existen varios sistemas de amortización, como el de cuota constante, el de cuota creciente, otro en el cual solo se pagan intereses y se abona al final del plazo la totalidad del capital prestado, etc, pero el más utilizado en España es el de “cuota constante” o “sistema francés” (Banco de España, 2016).

Este sistema consiste en que la cuota a pagar no varía en toda la vida del préstamo a no ser que varíe el tipo de interés o el plazo de amortización. Lo que se persigue con este sistema es que la cuota permanezca lo más estable posible, abonando más intereses al principio del préstamo, y aumentado conforme van transcurriendo los pagos de las cuotas la cantidad destinada a amortizar el capital. (Banco de España, 2016).

2) ÍNDICE DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

2.1. Definición

Tal y como define el anejo 8 de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, el IRPH es *“la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España”*.

2.2. Origen

Los primeros “índices de referencia” de préstamos hipotecarios se empezaron a publicar en el BOE a partir de la Resolución de 20 de junio de 1986, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera (BOE, 1986). Años más tarde, la Circular

8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, obligaría a las distintas entidades financieras a declarar al Banco de España los tipos de referencia que concedían con el objetivo de que esta información tuviera *“carácter orientativo para los clientes, y no limitará la libertad de contratación de las partes”* (BOE, 1990).

Posteriormente, a partir de la Resolución de 4 de febrero de 1991, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, se empezaría a publicar en el BOE el índice de referencia que antecedería al IRPH y que se definía así: *“Media simple de los tipos de interés medios ponderados de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas durante el mes al que se refieran los índices”* (BOE, 1991).

Este índice de referencia se convertiría en el actual IRPH cuando, mediante la disposición anual segunda de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, se consolidó como índice oficial aplicable a los préstamos hipotecarios. En virtud de esta Orden, la Circular 5/1994, de 22 de julio, sobre modificación de la Circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la cliente, definiría las tres modalidades existentes de IRPH, el IRPH-Bancos, el IRPH-Cajas y el IRPH-Conjunto de las entidades de crédito.

Sin embargo, la vigente Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, derogando la anterior Orden y en el marco de la reestructuración bancaria del sistema financiero español, suprime los anteriores índices IRPH-Bancos e IRPH-Cajas y fija un nuevo tipo de IRPH que lo denomina como IRPH-Entidades. Los motivos, según la propia Orden, *“responden a la necesidad de adaptar los tipos de referencia a una integración de los mercados a escala europea y nacional cada vez mayor y a la necesidad de aumentar las alternativas de elección de tipos, al tiempo que se ajustan estos al coste real de obtención de recursos por las entidades de crédito”* (BOE, 2011).

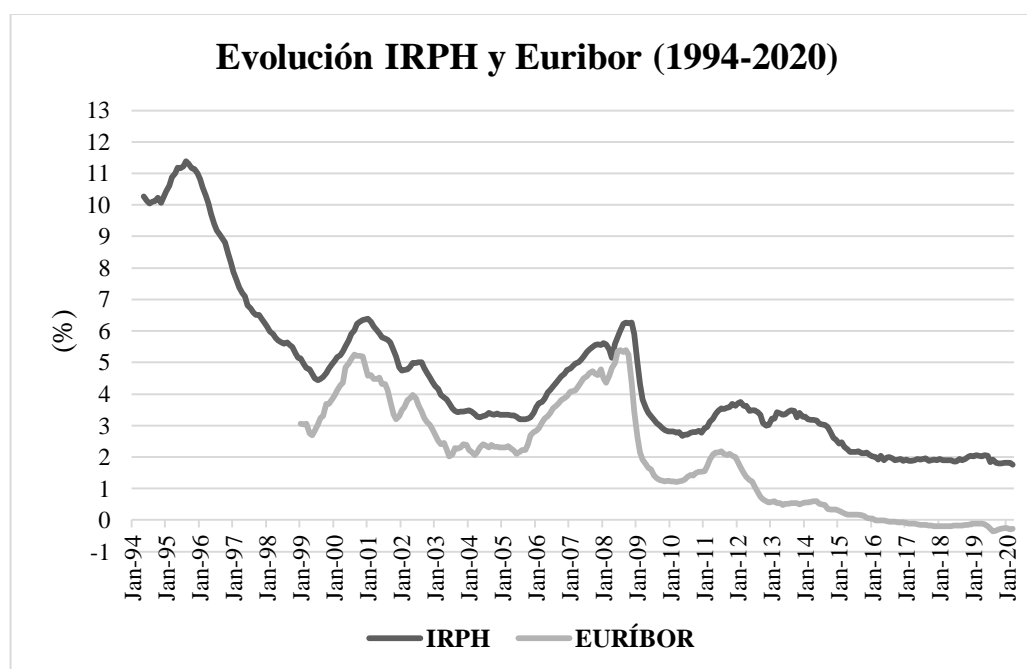
En relación con lo anterior, es preciso destacar también que los índices que se suprimieron tardaron en desaparecer por completo, al establecer la citada Orden un régimen transitorio en el que estos índices, si estaban siendo empleados en contratos de préstamos antes de la entrada en vigor de la Orden, siguieran utilizándose hasta que apareciera una normativa que regulara a los mismos. De igual modo, continuarían publicándose en la web del Banco de España.

Su desaparición definitiva tendría lugar el 1 de noviembre de 2013 con la aprobación de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Esta ley estableció que, en los préstamos hipotecarios ligados a un índice desaparecido, dicho índice sería reemplazado por el tipo de referencia sustituto que apareciese en el contrato. Si el contrato no disponía de ningún índice sustitutivo o si este fuera uno de los desaparecidos, la sustitución se hacía por el IRPH-Entidades más un diferencial equivalente a la media aritmética de las diferencias entre el índice desaparecido y el IRPH-Entidades, calculadas entre la firma del préstamo hasta la aplicación del nuevo índice. Por último, la sustitución por el IRPH-Entidades supondrá la novación automática del préstamo, pero manteniendo las mismas condiciones en el resto de préstamo y sin la capacidad de poder reclamar.

2.3. Evolución financiera del IRPH y EURÍBOR

Para una mejor comprensión sobre la problemática que origina la referenciación de los préstamos hipotecarios al IRPH, se utiliza el gráfico que aparece a continuación, en el cual se representa como ha ido evolucionando el IRPH en comparación con el índice de referencia más utilizado en los préstamos hipotecarios españoles, el Euríbor.

Gráfico 2.1: Evolución IRPH y Euríbor (1994-2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España (2020)

Lo primero que se puede apreciar del gráfico es que, a lo largo del periodo analizado, los valores del IRPH siempre han sido más elevados que los del Euríbor. Este hecho se debe a que por la propia forma de cálculo del IRPH hará imposible que el Euríbor sea superior a este índice, ya que el IRPH se calcula en lugar de con la media de los tipos de interés nominales con la media de las tasas anuales equivalentes, que incluyen todas las comisiones y gastos de todos los préstamos, por lo que este índice tiene un efecto inflacionista sobre sí mismo.

Otro aspecto fundamental del gráfico es la tendencia negativa que presentan ambos índices. Su explicación radica en que entre estos índices y los tipos de interés oficiales del BCE existe una relación directa entre ellos, lo que significa que estos índices evolucionaran en el mismo sentido que los tipos de interés oficiales del BCE, cuya tendencia ha sido negativa desde hace veinte años.

Otro hecho importante que refleja es que los movimientos del IRPH han seguido siempre, con mínimos desplazamientos temporales, los movimientos del Euríbor. Esto es lógico ya que el IRPH se configura como el tipo medio de las hipotecas y la gran mayoría de estas se referencian al Euríbor. Por esta razón, la explicación que se realice sobre la evolución del Euríbor será análoga a la del IRPH.

Como se había comentado anteriormente, el IRPH no entra realmente en vigor hasta mayo de 1994, momento en el que se le considera índice oficial, y su valor se fijó en un 10,277%; mientras que el Euríbor aparece en enero de 1999, con motivo de la entrada en vigor de la moneda euro y sustituyendo al anterior índice utilizado, el Mibor, y se fijó en un 3,062%.

Como se puede apreciar en el gráfico, el IRPH empezó su escalada en el segundo semestre de 1994 hasta alcanzar en agosto de 1995 su máximo histórico (un 11,385%). A partir de esta fecha cambió su tendencia y comenzó un pronunciado descenso hasta julio de 1999, año de la creación de la moneda euro y del comienzo de las funciones en materia de política monetaria por parte del BCE, situándose en un 4,435%.

De julio de 1999 hasta enero de 2001, con motivo del incremento de los tipos de interés por parte del BCE motivados por las presiones inflacionistas de aquella época, el IRPH aumentó hasta alcanzar la segunda cifra más alta del periodo analizado (un 6,390%), mientras que para el Euríbor el crecimiento se detuvo en agosto del año anterior alcanzado un 5,248%.

Posteriormente, durante todo el año 2001 ambos índices descendieron a causa de la reducción del tipo de interés llevado a cabo por el BCE con motivo de la relajación de las expectativas de inflación y de la incertidumbre global provocada por los atentados terroristas del 11 de septiembre en Estados Unidos (BCE, 2001).

A continuación, durante los primeros meses del año 2002 se produce un aumento de ambos índices, el motivo se basaba en una moderada recuperación del crecimiento del PIB real de la Eurozona. Sin embargo, a medida que avanzaba el año, perdió vigor esa recuperación, al quedar condicionada por la reaparición de turbulencias en los mercados financieros y por tensiones de carácter geopolítico, por lo que el BCE decidió de nuevo reducir el tipo de interés. Este descenso duraría hasta mayo de 2004 para el IRPH, situándose en un 3,255%, y hasta junio de 2003 para el Euríbor, situándose en un 2,014% (BCE, 2002).

Durante el periodo de mayo de 2004 a noviembre de 2005 para el IRPH y el periodo de junio de 2003 a junio de 2005 para el Euríbor, ambos índices se mantuvieron estables como consecuencia de que el BCE mantuviera también estable el precio del dinero debido al moderado crecimiento económico provocado por la subida de los precios del petróleo, los efectos de la apreciación anterior del euro y una desaceleración transitoria del comercio mundial (BCE, 2005).

A partir del segundo semestre de 2005 hasta finales del 2007, ambos índices aumentaron considerablemente como resultado del aumento de los tipos de interés oficiales del BCE para hacer frente a los riesgos de una subida de precios como consecuencia de un entorno de crecimiento económico sostenido y de fuerte expansión monetaria y crediticia en la zona euro (BCE, 2006).

En los primeros meses de 2008 hubo una pequeña interrupción del aumento de ambos índices y descendieron, ya que durante el segundo semestre del 2007 y el primer semestre de 2008 el BCE no modificó los tipos como consecuencia del comienzo de un entorno de turbulencias financieras provocado por la crisis de las hipotecas subprime de Estados Unidos. Posteriormente, ambos índices retomarían la senda de crecimiento hasta el estallido de la gran crisis económica y financiera global, alcanzando el Euríbor su máximo histórico en julio de ese año (5,393%) y el IRPH en septiembre su tercer máximo valor (6,265%).

Fue entonces cuando en octubre de 2008 el Banco Central Europeo (BCE), con el fin de afrontar la crisis económica, comenzó a llevar a cabo una agresiva política monetaria lo que provocó que se redujeran los tipos de interés oficiales. Esto se tradujo en un descenso del Euríbor hasta marzo de 2010 (alcanzando un 1,215%) y un descenso del IRPH hasta mayo de 2010 (alcanzando un 2,674%).

A lo largo de 2010 la evolución del crecimiento económico fue relativamente favorable y ambos índices empezaron a experimentar subidas que se prolongaron también durante el 2011, cuando el BCE llevó a cabo una subida de los tipos en abril y julio de ese año, con el propósito de frenar las presiones inflacionistas. Este aumento influyó en ambos índices, el Euríbor alcanzó un 2,183% en julio de ese mismo año y el IPRH un 3,737% en febrero de 2012. Sin embargo, a finales del 2011, tras el recrudecimiento de la crisis de endeudamiento de la zona euro, el BCE vuelve a llevar a cabo una reducción de los tipos de interés lo que provoca que ambos índices comiencen a disminuir de nuevo (BCE, 2011).

En los años posteriores, con el objetivo de reactivar la economía, se producen sucesivas reducciones de los tipos de interés oficiales del BCE, lo que hacen que tanto el Euríbor como el IRPH tengan un decrecimiento paulatino a lo largo de todos esos años.

Desde 2016 ambos índices permanecen estables. El tipo de interés del Euríbor a partir de febrero comienza a ser negativo, mientras que el IRPH siempre es positivo y se sitúa alrededor de dos puntos por encima de él. Son en estos últimos años donde se registran los mínimos históricos de ambos índices, siendo un -0,356% el Euríbor en agosto de 2019 y un 1,765% el IRPH en marzo de 2020.

Por último, con el fin de completar el análisis, cabría señalar el diferencial existente entre ambos índices. La diferencia más baja entre el IRPH y el Euríbor corresponde a abril de 2008 cuando entre ambos índices solo existía una diferencia de 0,328%. Sin embargo, la diferencia entre ambos durante la mayoría de los meses del periodo analizado es muy superior, generalmente de 2 puntos al alza, por lo que esto va a suponer el punto de partida de la polémica actual, donde las entidades ofrecieron el IRPH como un índice de mayor estabilidad que el Euríbor.

3) EVOLUCIÓN JURÍDICA

El IRPH es un índice que fue muy utilizado entre los años 2005 y 2009, coincidiendo con la burbuja inmobiliaria y en un periodo en el que el Euríbor no paraba de subir. En este contexto, las entidades financieras lo ofertaban como un índice más estable al Euríbor.

Es después de este periodo cuando empezaron a presentarse las primeras demandas contrarias a la utilización del IRPH. El motivo era que las hipotecas referenciadas a este índice resultaban más caras que las ligadas al Euríbor, las cuales se abarataban al descender en mayor medida este índice con motivo de la crisis económica y la política monetaria expansiva de reducciones de tipos de interés impuesta por el BCE con el propósito de reactivar la economía.

Por ello, en este apartado se abordan las principales sentencias dictadas por los diferentes Juzgados de Primera Instancia, Audiencias Provinciales y Tribunales Superiores que se han encargado de enjuiciar la nulidad del IRPH de los contratos de préstamos hipotecarios (para un mayor nivel de detalle ver el Anexo I, en el que se citan literalmente las diferentes partes de las sentencias y observaciones que se nombran a continuación).

La primera de las sentencias que declara la nulidad del IRPH fue la dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Donostia, en su sentencia nº 156/14 de 29 de abril de 2014.

Concretamente, el segundo fallo de la sentencia declaraba nula la cláusula relativa a la aplicación del IRPH-Cajas y el tercer fallo condenaba a la entidad Kutxabank “*a reintegrar a los demandantes la diferencia entre el IRPH-Cajas y Euríbor + 1% que éstos han abonado desde enero de 2011 hasta la fecha, y a dejar de aplicar en lo sucesivo el IRPH-Cajas que será sustituido por Euríbor + 1%*”, además de abonarles unos intereses y costas.

Según el fundamento de derecho quinto de la sentencia, las razones sobre las que se basa el fallo son las siguientes:

- El IRPH-Cajas es un índice “manipulable”, ya que la entidad demandada tenía la capacidad de influir en el importe del índice.

- Falta de transparencia, al no respetarse varias de las normas que, en el momento de firmar el contrato, establecía el ordenamiento jurídico, tales como el art. 6.2 de la Orden de 5 de mayo de 1994, el art. 1256 del Ccv, el art. 60.1 del TRLGDCU, etc.
- En el contrato no se explica cómo se calcula la cuantía del IRPH, al que considera de *“muy complicado conocimiento”*.

Ante este fallo, Kutxabank interpuso recurso de apelación, y la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección Segunda, con la sentencia nº 19/2015 del 23 de enero de 2015, revocó la nulidad dictada en la anterior sentencia.

Una de las alegaciones que subrayó la Audiencia fue que el IRPH-Cajas era un índice oficial. Por otro lado, descarta algunas de las alegaciones de la anterior sentencia, como la capacidad de Kutxabank de influir en la determinación del IRPH aplicable. De igual modo, señala que habría que tener en cuenta la comparación de la cuantía del IRPH-Cajas y el Euríbor en el momento que se formalizó el contrato de préstamo.

También niega las consideraciones, que ni siquiera estaban incluidas en la demanda original, sino que fueron comentadas durante la vista previa, que aluden a que la cláusula relativa al tipo de interés fue impuesta a los demandantes, con la consiguiente falta de negociación e información.

Desde la primera sentencia de nulidad del IRPH, se han ido dictando en los distintos Juzgados de lo Mercantil y Audiencias Provinciales de toda España numerosas sentencias del mismo tipo. En alguna de ellas se dejaba el préstamo sin interés y en otras se sustituía por el Euríbor más un diferencial. Sin embargo, la gran mayoría de sentencias han sido recurridas por las entidades financieras, y algunas Audiencias Provinciales, que han tenido que zanjar estos recursos, se han inclinado por revocar la nulidad de la cláusula referente al IRPH. Estas posturas contradictorias entre las diferentes Audiencias Provinciales harían que el tema se trasladara al Tribunal Supremo español.

Se pronuncia, por tanto, por primera vez en este asunto el Tribunal Supremo, al admitir el recurso de casación interpuesto por Kutxabank, contrario a la desestimación del recurso de apelación, cuya sentencia nº 85/2016 se dictó el 10 de marzo de 2016 en la sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Álava y cuyo origen procedía de la sentencia nº 158/2015, de 15 de junio de 2015, que dictó el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Vitoria-Gasteiz, que estimó íntegramente la demanda interpuesta frente a Kutxabank declarando

la nulidad de la cláusula relativa al IRPH del contrato de préstamo hipotecario suscrito y la devolución de todos los intereses cobrados indebidamente.

De este modo, el 14 de diciembre de 2017 se hace pública la sentencia nº 669/2017 del Tribunal Supremo, cuya respuesta, que ya había sido anticipada el 22 de noviembre con una breve nota de prensa, fallaba a favor de la banca al avalar la utilización del IRPH. Los fundamentos del fallo se basaban en los siguientes recursos de casación:

El primer motivo del recurso de casación, referido a la consideración de la cláusula de intereses variables como condición general de la contratación, la entidad recurrente señala que no reúne los requisitos para ser calificada como tal por lo que no puede ser objeto de control de transparencia desde el punto de vista de la Directiva 93/13/CEE. Sin embargo, la sentencia desestimó esta alegación.

Respecto al segundo recurso de casación, que versa sobre el control de transparencia de la cláusula de interés variable que referencia al IRPH, Kutxabank alega que no supera el control porque se han introducido requerimientos que no forman parte del mecanismo de control de transparencia. En este caso, el Tribunal sí que estima este recurso y lo justifica con los siguientes motivos:

- El IRPH-Entidades al ser un índice oficial y legal, no puede ser controlado por la jurisdicción civil a través del control de transparencia, sino que esa tarea le correspondería a los organismos de la administración pública.
- Cualquier consumidor medio tiene pleno conocimiento de cómo se calcula y de lo que es ese índice IRPH. Además, al ser un índice oficial, se puede acceder fácilmente a la información relativa a él, porque se publica mensualmente en el BOE.
- Las hipotecas referenciadas al IRPH incluían un diferencial más bajo que las ligadas al Euríbor por lo que ambas ofertas estaban finalmente equilibradas. Y, también, que la comparativa entre ambos índices tendría que hacerse en el momento de la celebración del contrato.
- La entidad demandada no podía conocer y, por tanto, informar, de la evolución que fueran a tener ambos índices, ya que todavía quedaban muchos años para la finalización del contrato de préstamo.

- Por último, ponía bajo supuesto que si las entidades supieran los beneficios que les iba a reportar en el futuro el IRPH sería lógico pensar que hubieran referenciado un número de préstamos mayor.

El tercer recurso de casación, el Tribunal no lo responde al tratarse de un motivo muy similar al anterior, por lo que bastaba con la remisión a la resolución del segundo motivo de casación. Simplemente, la parte recurrente justificaba la existencia de interés casacional porque entre las diferentes Audiencias Provinciales no había uniformidad en los fallos de sus sentencias.

Sin embargo, cabe destacar, que esta sentencia cuenta con el voto particular de dos magistrados que, contrarios a la decisión del Pleno, consideran que la cláusula relativa al IRPH no supera el control de transparencia, no se ajusta al contenido de la jurisprudencia del TJUE y que, por la complejidad de su comprensión para un consumidor medio, la entidad debería de haber suministrado un nivel mayor de información. Por ello, estos dos magistrados proponen que el recurso de casación solo debería estimarse en parte y que el IRPH se sustituyera por el Euríbor.

Pese al pronunciamiento del Tribunal Supremo, hubo algunos juzgados de primera instancia que, contrarios a la resolución de este, dictaron de nuevo sentencias de nulidad del IRPH.

Como consecuencia de no haber un criterio único en relación a este asunto, el Juzgado de 1ª Instancia nº38 de Barcelona plantearía la primera cuestión prejudicial ante el TJUE por el auto del 16 de febrero de 2018, para que dicho tribunal aclarase si la cláusula relativa al IRPH se ajusta a la jurisprudencia europea, en particular, a la Directiva 93/13/CEE. Esta petición de decisión prejudicial se registraría como el Asunto C-125/18 y fue propuesta a raíz de una demanda interpuesta contra Bankia. En síntesis, las cuestiones prejudiciales que se plantearon fueron las siguientes:

1. Si la comprensibilidad del IPRH-Cajas por parte del consumidor debe de ser examinada no solo por la administración sino también por los tribunales, al no ser la cláusula que hace referencia al IRPH un supuesto previsto en el art. 1.2 de la Directiva 93/13/CEE.

2.1. Si resulta contrario a la Directiva 93/13 que un órgano jurisdiccional español aplique el art. 4.2 de la misma cuando esta norma no ha sido traspuesta a nuestro ordenamiento jurídico.

2.2. Si es necesario que el prestamista hubiera informado, para la comprensión de la cláusula relativa al IRPH, de cómo se configuraba el índice y de cómo fue en el pasado y como podría ser en el futuro la evolución del mismo en comparación con el Euríbor.

2.3 Si la ausencia de información de todo lo anterior podría suponer para el consumidor medio la falta de comprensión de la cláusula y que, por tanto, este no hubiera actuado con pleno conocimiento de causa.

3. Si para el caso de declararse nulo el IRPH-Cajas, el contrato debería de continuar sin tipo de interés o debería sustituirse por un índice sustitutorio habitual como es el Euríbor.

Siguiendo el protocolo en casos de cuestiones prejudiciales, el TJUE solicita a las dos partes del litigio, a los estados miembros de la Unión Europea y a la Comisión Europea que planteen sus observaciones escritas sobre el asunto. Posteriormente, el Abogado General designado presenta sus conclusiones ante el TJUE y tiempo después este tribunal dicta sentencia.

La primera institución en pronunciarse fue la Comisión Europea el día 31 de mayo de 2018.

Como respuesta a la primera cuestión prejudicial, la Comisión Europea indica que el índice como tal no puede ser objeto de control de transparencia, sin embargo, la cláusula que lo aplica sí. Para justificarlo, por un lado, alude a que el propio Tribunal Supremo admitió implícitamente esto al entrar a valorar la transparencia de dicha cláusula. Por otro lado, señala que no existe en el ordenamiento jurídico español ninguna norma que imponga la utilización del IRPH, por lo que no se cumple el requisito de aplicación imperativa que exige el art. 1.2 de la Directiva 93/13/CEE para no aplicar el control de transparencia.

Respecto a la primera subpregunta de la segunda cuestión, la Comisión acepta que se aplique el art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE a pesar de no estar transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico, porque dicha disposición coincide en su contenido con la exigencia de transparencia señalada en el art. 5 de la misma Directiva.

En cuanto a la segunda subpregunta de la segunda cuestión, la Comisión indica que es tarea del juez remitente verificar, por un lado, que la cláusula del litigio este redactada de manera clara y comprensible y, por otro, comprobar que el profesional comunicó al consumidor, en el momento previo a la formalización del contrato, toda la

información esencial de la que disponía para que este último pudiera comprender la configuración del índice y el coste total del préstamo. Siguiendo esta línea, la Comisión considera que los elementos señalados en la cuestión prejudicial sí deberían de haber sido informados.

En relación con la tercera subpregunta de la segunda cuestión, la Comisión indica que es tarea del juez remitente verificar, por un lado, que la omisión de cierta información al consumidor le ha impedido tomar una decisión conscientemente y, por otro, que a causa de esto acepte la referenciación al IRPH, que de otro modo no hubiera aceptado y que, por tanto, este comportamiento origina la consideración de abusiva de la cláusula. Siguiendo esta línea, la Comisión considera que la actuación del profesional por no haber informado de los elementos señalados en la cuestión prejudicial sí podría considerarse como una omisión engañosa.

Respecto a la tercera cuestión prejudicial, la Comisión indica que es el juez español quien debe dejar sin aplicación la cláusula abusiva, pero manteniendo el resto del contrato igual en caso de que pudiera subsistir sin esa cláusula. En caso de no hacerlo, podría anular el contrato en su conjunto, pero esto podría perjudicar en mayor medida al consumidor. Por esto, propone la alternativa de que profesional y consumidor lleguen a un nuevo tipo acuerdo sobre un índice sustitutivo y devolviéndose las cantidades indebidamente pagadas. También, señala que en el posible escenario de que ambas partes no se pongan de acuerdo, propone que en esta ocasión sea el juez nacional el que elija un índice, preferentemente el Euríbor.

Posteriormente, presentarían sus observaciones el Reino Unido y el Reino de España, los días 1 y 7 de junio de 2018 respectivamente. Ambos estados se posicionarían a favor de las entidades financieras y en sus argumentos coincidían mayormente en lo relativo a la información que se debía de suministrar al cliente. El abogado de España en su escrito, coincidente con la resolución que hizo anteriormente el Tribunal Supremo, incluso alegaba que si se declaraba la nulidad del IRPH *“las consecuencias tendrían un impacto extremadamente elevado sobre la estabilidad financiera del Estado español”*.

El 25 de febrero de 2019 se celebró la vista oral, en las que los abogados de las distintas partes e instituciones expondrían sus argumentos ante el TJUE. Posteriormente, el Abogado General, el Sr. Maciej Szpunar, revelaría sus conclusiones el 10 de septiembre del mismo año.

Como respuesta a la primera cuestión prejudicial, el Abogado General indica que la cláusula relativa al IRPH no alcanza la excepción prevista en el art. 1.2 de la Directiva 93/13, por lo que la misma debe someterse al control de transparencia.

Respecto a la primera subpregunta de la segunda cuestión, el Abogado General indica que se no puede eximir de examinar la transparencia de una cláusula apelando al art. 4.2 de la Directiva 93/13 cuando esta disposición no se encuentra transpuesta en el ordenamiento español.

En cuanto a la segunda subpregunta de la segunda cuestión, el Abogado indica que es tarea del juez remitente verificar que la información que el profesional tiene que facilitar para cumplir con el control de transparencia que exige la Directiva debe de ser la suficiente para que el consumidor comprenda el método de cálculo del tipo de interés aplicable y los elementos que lo componen y, también, incluir las disposiciones de la normativa nacional pertinentes y la evolución pasada del índice escogido. En opinión del Abogado, la entidad sí cumplió con las exigencias de transparencia, porque el consumidor sabía que el importe que tenía que pagar era la suma del IRPH-Cajas más un diferencial y que la información relativa al funcionamiento y cálculo del mismo era fácilmente accesible al estar publicado en el BOE, por lo que podía comparar los distintos índices oficiales que podían ofrecer las entidades y que por ello no hacía falta publicitar u ofrecer diferentes índices de referencia.

Sobre las dos preguntas restantes el abogado general no se pronuncia debido a la respuesta dada a la anterior subpregunta.

Finalmente, el TJUE dictaría sentencia el 3 de marzo de 2020.

Como respuesta a la primera cuestión, indica que el juez remitente debe comprobar si la cláusula refleja una disposición legal o reglamentaria imperativa para aplicar la exclusión del art. 1.2. de la Directiva. En su opinión, la cláusula que relativa al IRPH-Cajas no es el resultado de una disposición legal o reglamentaria imperativa por lo que dicha cláusula sí que está comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13.

Respecto a la primera subpregunta de la segunda cuestión, indica que incluso estando una cláusula comprendida en el ámbito de aplicación del art. 4.2 de la Directiva y con independencia de estar o no transpuesta dicha disposición a la legislación nacional,

es tarea del juez comprobar que el contenido de la cláusula es, en cada caso, claro y comprensible y no reducir solo el análisis en un plano formal y gramatical.

En cuanto a la segunda y tercera subpregunta de la segunda cuestión, indica que, para superar el control de transparencia, la cláusula aparte de ser comprensible en el ámbito formal y gramatical también tenía que comunicar todos los elementos pertinentes para que el consumidor evaluara el coste total del préstamo. Uno de estos elementos indica, como señalaba la normativa nacional vigente en el momento de celebración del contrato, que debía de ser la evolución del IRPH-Cajas de los dos últimos años y el último valor que se disponía.

Respecto a la tercera cuestión prejudicial, indica que en el supuesto de que se declarara la cláusula como abusiva, esta debería expulsarse del contrato. En caso de que el contrato no pudiera subsistir sin esa cláusula y las partes no se pusieran de acuerdo en fijar un nuevo tipo de interés, lo que provocaría que el contrato en su conjunto se anulara y resultara todavía más perjudicial para el consumidor, el juez nacional podría sustituir esa cláusula por un índice establecido como supletorio por el Derecho nacional, en el presente asunto, el IRPH-Entidades.

Por último, cabe destacar que el TJUE declara que no procede la petición del Gobierno español de limitar la retroactividad en caso de nulidad del IRPH, por lo que se podrían reclamar los intereses devengados en contratos referenciados al IRPH ya vencidos.

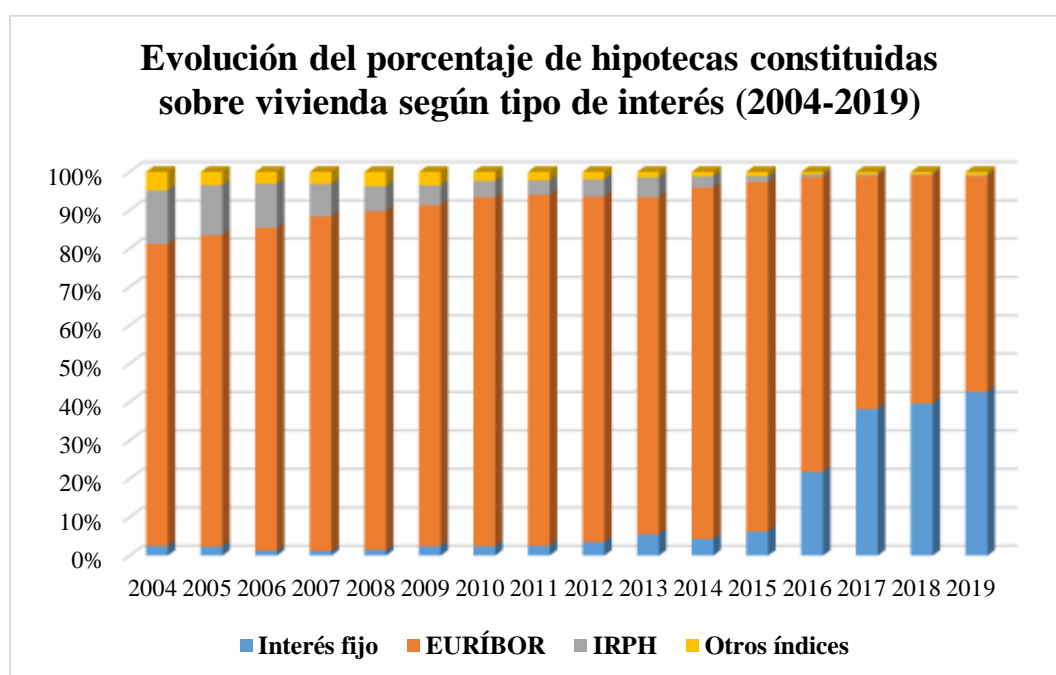
Tras la sentencia del TJUE, numerosos juzgados de primera instancia han declarado la nulidad del IRPH, pero, como en ocasiones anteriores, hay unas pocas Audiencias Provinciales que han dictado de nuevo sentencias validando la cláusula que referencia al IRPH. Por lo que la polémica aún está lejos de solucionarse y, por ello, el mismo magistrado que elevó la primera cuestión prejudicial ya ha iniciado los trámites para volver a preguntar al TJUE.

4) TRANSCENDENCIA SOCIAL

4.1. Estudio de los prestatarios

Con motivo de revelar la importancia que ha tenido el IRPH en España, la gráfica que se muestra a continuación refleja cómo ha ido evolucionando el porcentaje de hipotecas constituidas en función de su tipo de interés:

Gráfico 4.1: Evolución del porcentaje de hipotecas constituidas sobre vivienda según tipo de interés (2004-2019)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Colegio de Registradores de España (2020)

Como se puede apreciar en el gráfico el número de hipotecas constituidas para vivienda referenciadas al IRPH han ido descendiendo a largo del periodo analizado. Sin embargo, cabe destacar, que durante los años 2004 al 2012 ha sido el segundo índice de referencia más utilizado en los préstamos hipotecarios españoles. Es partir de este último año, entre la polémica suscitada por este índice y el “boom” de las hipotecas de tipo fijo cuando se relega definitivamente el IRPH, referenciándose en el año 2019 solamente un 0,26% de las hipotecas.

En esta otra tabla se muestra el resultado aproximado del número de hipotecas constituidas para vivienda referenciadas al IRPH y a otros índices oficiales:

Tabla 4.1: Importe y número de hipotecas constituidas sobre vivienda (2004-2019)

	Importe Hipotecas	Número Hipotecas	Hipotecas Tipo Fijo	Hipotecas EURÍBOR	Hipotecas IRPH	Hipotecas Otros índices
2004	122.147.451 €	1.107.664	27.470	872.728	154.076	53.389
2005	156.946.440 €	1.257.613	29.680	1.020.301	164.118	43.513
2006	188.339.112 €	1.342.171	16.911	1.129.303	153.947	42.010
2007	184.427.159 €	1.238.890	14.867	1.080.064	104.562	39.397
2008	116.809.939 €	836.419	12.295	738.474	54.284	31.366
2009	76.677.082 €	650.889	15.686	578.966	33.456	22.781
2010	71.041.231 €	607.535	14.824	552.310	26.185	14.216
2011	45.715.938 €	408.461	10.538	373.333	15.644	8.945
2012	28.328.881 €	273.873	9.503	246.677	12.270	5.423
2013	19.972.573 €	199.703	11.024	175.559	10.245	2.876
2014	20.890.540 €	204.302	8.805	187.161	5.925	2.411
2015	26.338.940 €	246.767	15.423	224.953	3.726	2.665
2016	31.036.970 €	282.707	61.517	217.317	2.007	1.866
2017	36.664.867 €	312.843	119.256	190.083	1.470	2.033
2018	43.284.882 €	348.326	137.693	207.637	975	2.020
2019	44.717.507 €	357.720	152.460	201.361	930	2.969

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y del Colegio de Registradores (2020)

Varios medios de comunicación y diversas asociaciones que luchan contra la aplicación de este índice cifran que el número de afectados por la aplicación del IRPH supera el millón de hipotecas.

No se disponen de datos exactos sobre el porcentaje del importe de las hipotecas para vivienda de cada índice, pero es muy similar al que muestra el número de hipotecas constituidas, por lo que echando un vistazo al importe total y a los porcentajes que tenemos de IRPH en cada año podemos decir que los intereses generados que habrán tenido que pagar los clientes de las entidades financieras habrán sido desmesurados.

4.2. Estudio de los prestamistas

Como en muchas otras ocasiones, tales como con las cláusulas suelo, las hipotecas multidivisa, los gastos hipotecarios, etc., las entidades financieras se encuentran de nuevo al frente de otro conflicto judicial.

Los numerosos usuarios afectados por el IRPH reclaman que las entidades no suministraron la suficiente información para la total comprensión del tipo de interés que

estaban firmando en su contrato de préstamo hipotecario. Del mismo modo, denuncian que hubo mala praxis en el momento de la comercialización del índice, ya que los prestamistas ofrecían el IRPH como un índice estable, seguro y representativo, que protegía de las oscilaciones repentinas del tipo de interés y que minimizaba los riesgos de subidas de las cuotas mensuales.

No existen datos oficiales ni concretos sobre qué entidades financieras han concedido más préstamos ligados al IRPH, ya que ninguna entidad ha publicado la exposición de su cartera a dicho índice. Sin embargo, las principales casas de análisis, como Goldman Sachs, auguran que el IRPH supone uno de los mayores riesgos que se pueden encontrar las entidades financieras españolas actualmente, cifrando el potencial golpe para el sector entre los 7.000 y 44.000 millones de euros si saliera una sentencia definitiva que anulara por completo la aplicación del citado índice (CincoDías, 2020).

Como ya se ha comentado anteriormente no se conocen cifras exactas, pero en la tabla de a continuación se muestra el saldo aproximado de hipotecas vivas a finales de 2019 recogido y coincidente en varios medios de comunicación, dato que puede darnos una idea de qué entidades están más expuestas al IRPH.

Tabla 4.2: Principales entidades financieras expuestas al IRPH

Entidades financieras	Importe hipotecas (en millones de euros)
Caixabank	6.060
Santander	4.300
BBVA	2.800
Bankia	1.300
Sabadell	751
Kutxabank	727
Liberbank	200
Unicaja	182

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de CincoDías y elEconomista (2020)

Para completar el estudio en el Anexo II se recoge un listado completo de todas las entidades que se conoce que han aplicado el IRPH en sus contratos de préstamo hipotecario.

5) APLICACIÓN PRÁCTICA DEL PERJUICIO ECONÓMICO CAUSADO POR EL USO DEL IRPH

En este último apartado, por medio del estudio de un caso real, se visualizarán los perjuicios económicos que soportan los prestatarios al tener vinculado un préstamo hipotecario al IRPH.

5.1. Condiciones del préstamo hipotecario

Para que sirva de ejemplo ilustrativo, se exponen las condiciones de un contrato de préstamo hipotecario real extraídos de la sentencia nº 158/2015, de 15 de junio, del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Vitoria-Gasteiz. Dicha sentencia pertenecía a los antecedentes de hecho presentes durante el pronunciamiento del Tribunal Supremo.

- El préstamo hipotecario se formalizó el 21 de septiembre de 2006.
- El capital del préstamo era de 250.000 €.
- El plazo de amortización era de 35 años.
- Durante el primer año del contrato, contando a partir de la fecha de la firma, se fijaba un interés remuneratorio fijo del 4,25%.
- Durante el resto de vida del préstamo se utilizaba un tipo de interés variable referenciado al IRPH Entidades.
- Al tipo de interés de referencia había que añadirle un diferencial del 0,5%.
- La fecha de referencia del tipo de interés era la de dos meses antes de cada fecha de revisión.
- Fechas de revisión: la primera, en la fecha de finalización del periodo inicial fijo y las siguientes cada seis meses.

5.2. Aplicación de la matemática financiera

Para calcular el coste de un préstamo hipotecario hay que recurrir a la aplicación de la matemática financiera. La terminología que se emplea en el estudio es la siguiente:

- C_0 : Capital prestado
- C_k : Capital pendiente de amortizar del periodo k
- n : Número de pagos durante la vida del préstamo
- i : Tipo interés nominal anual
- i_k : Tipo de interés efectivo del periodo k

- I_k : Cuota de interés del periodo k
- A_k : Cuota de capital amortizado del periodo k
- a_k : Cuota total del periodo k
- M_k : Capital total amortizado del periodo k

A continuación, se detallan las fórmulas que se utilizan para el cálculo del coste del préstamo. Del mismo modo, se ejemplifica también el cálculo de la cuota de septiembre de 2007, primer mes en el que empieza a aplicarse la cláusula relativa al IRPH.

En primer lugar, hay que calcular el tipo de interés efectivo. Esto se realiza dividiendo el tipo de interés nominal anual entre el número de meses que tiene el año.

$$i_k = \frac{i}{m}$$

Como se extrae de las condiciones del contrato, la fecha de referencia del tipo de interés tiene que ser la de dos meses antes de la fecha de revisión, por lo que el tipo de interés de referencia para el mes de septiembre y los cinco siguientes será el IRPH-Entidades de julio (5,326%) más el diferencial del 0,5%.

$$i_k = \frac{0,05826}{12} = 0,004855$$

Tras obtener el interés mensual efectivo, se calcula la cuota total mensual mediante la fórmula de equivalencia financiera.

$$C_k = a_k \times \frac{1 - (1 + i_k)^{-n}}{i_k}$$

$$246.826,84 = a_k \times \frac{1 - (1 + 0,00483)^{-408}}{0,004855} \rightarrow a_k = 1.391,18$$

Posteriormente, se calcula la cuota de interés multiplicando el tipo de interés efectivo por el capital pendiente de amortizar.

$$I_k = i_k \times C_k$$

$$I_k = 0,004855 \times 246.826,84 = 1.198,34$$

La cuota total está formada por la cuota de capital amortizado del periodo y los intereses, por lo que sólo habrá que despejar para conocer la cuota perteneciente a la devolución del capital del periodo.

$$a_k = A_k + I_k$$

$$1.391,18 = A_k + 1.198,34 \rightarrow A_k = 192,84$$

El capital total amortizado es el sumatorio de todas las cuotas de amortización.

$$M_k = \sum A_k$$

$$M_k = 3.366$$

Y, por último, se calcula el capital pendiente de amortizar restando el capital inicial menos el capital total amortizado.

$$C_k = C_0 - M_k$$

$$C_k = 250.000 - 3.366 = 246.634$$

5.3. Cálculo del coste del préstamo

Dependiendo de las resoluciones de los diferentes juzgados y audiencias los afectados por el IRPH se podrán encontrar con varios escenarios en caso de que se eliminara dicho índice de sus contratos, tales como el préstamo continúa sin tipo de interés, el recalcule del préstamo con tipo de interés nulo, la cancelación del contrato con la devolución de las cantidades o el recalcule del préstamo con Euribor más un diferencial.

La tabla que se muestra a continuación refleja el perjuicio económico que han soportado los usuarios que referencian su hipoteca al IRPH. En ella se ha comparado el importe total pagado con el IRPH con el de los dos escenarios que se están produciendo con mayor frecuencia: en el que el préstamo continúa sin tipo de interés y en el que se sustituye el IRPH por el Euribor más un diferencial, normalmente el mismo que ponía en el contrato (en el Anexo III se pueden ver detallados los respectivos cuadros de amortización de cada préstamo).

Tabla 5.1: Posibles escenarios de la reformulación de los contratos hipotecarios

	IRPH	SIN INTERÉS	EURIBOR
Capital total amortizado	62.878,61 €	62.878,61 €	79.640,83 €
Intereses	112.422,06 €	10.563,66 €	58.953,40 €
Coste total pagado	175.300,67 €	73.442,27 €	138.594,24 €
Capital pendiente de amortizar	187.121,39 €	187.121,39 €	170.359,17 €

Fuente: Elaboración propia

6) CONCLUSIONES

El IRPH es uno de los seis índices oficiales que se pueden utilizar para calcular los intereses que tienen que pagar aquellos usuarios que contratan un préstamo hipotecario con una entidad financiera. Es un índice que, a pesar de utilizarse con anterioridad, no se le da la consideración de tipo de interés oficial a aplicar en los préstamos hasta que no se aprobó la orden ministerial del año 1994.

Durante muchos años fue el segundo índice de referencia más utilizado en las hipotecas españolas, alcanzando la cifra de más de un millón de hipotecas, por lo que el asunto es de especial interés nacional al verse muchas de las economías domésticas españolas afectadas.

Este índice en los últimos años está inmerso en medio de una disputa legal, traducida en las diferentes demandas y recursos de apelación interpuestos entre los consumidores afectados por el mismo y las entidades financieras que lo aplicaron. Tal es la controversia generada que el asunto ha llegado no solo al Tribunal Supremo español sino incluso al TJUE, máximo órgano del poder judicial comunitario.

Sin embargo, el pronunciamiento del tribunal europeo no ha resultado conclusivo como en otras ocasiones, tales como las cláusulas suelo, los gastos hipotecarios, etc., lo que ha derivado que los diferentes juzgados y audiencias sigan dictando sentencias muy dispares respecto a la utilización del IRPH, lo que significa que la polémica todavía está lejos de terminarse.

Bajo mi punto de vista, pienso que el IRPH es un índice que finalmente va a dejar de considerarse como tipo de interés oficial y desaparecerá, muestra de ello es el descenso paulatino de su utilización, prácticamente inexistente en el año 2019 con un 0,26% del total de las hipotecas sobre viviendas constituidas.

Otro de los motivos en los que baso la anterior argumentación es que el TJUE, cuando vuelva a pronunciarse, porque ya se han iniciado los trámites para volver a plantear una segunda cuestión prejudicial por el mismo juzgado que ya presentó la primera, considero que dará la razón, al igual que en otras ocasiones, a los consumidores al no superar la cláusula que hace referencia al IRPH el control de transparencia expuesto en la directiva 93/13/CEE.

Los motivos sobre los que baso esta creencia son los siguientes:

- El IRPH es un índice manipulable. Tengo la esperanza en que los bancos no actúan con mala fe, pero por la propia forma de cálculo del índice, al tratarse de una media de los tipos medios ponderados de todos los préstamos ofertados, si todas las entidades se pusieran de acuerdo para aumentar el precio de sus préstamos, el valor del índice también aumentaría, lo que significa que el IRPH cabe la posibilidad de que pueda ser manipulable. También podría aumentarse su valor por el simple hecho de aumentar las comisiones, gastos, etc. que van unidos al índice. Este hecho quedó demostrado incluso en un informe emitido el 2 de junio de 2015 por el propio Banco de España.
- El índice se calcula haciendo una media de las tasas anuales equivalentes (TAEs) de cada entidad, que por sí mismas ya incluyen comisiones y gastos bancarios, por lo que referenciando el préstamo a este índice más un diferencial se produce una duplicidad de estas comisiones y gastos.
- La falta de transparencia en el momento de comercialización de este índice. Los profesionales no explicaron a los clientes la suficiente información, por lo que estos no tomaron la decisión con pleno conocimiento de causa. En otras palabras, los consumidores nunca habrían tomado la decisión de contratar el IRPH si se les hubieran informado de que este, por su forma de cálculo, siempre va a tener un valor más alto que, por ejemplo, el Euríbor (índice más común en los préstamos hipotecarios). De igual forma, muchas entidades tampoco ofrecieron a los clientes la posibilidad de contratar cualquier otro de los tipos de interés oficiales.

Respecto a las consecuencias de la expulsión del IRPH de los contratos, estoy en la línea de los magistrados que defienden que dicho índice debería de ser sustituido por otro, como por ejemplo el Euríbor, ya que un préstamo hipotecario no deja de ser un bien, el cual debe de tener un precio, y este es el tipo de interés.

Por último, cabe destacar, como se ha podido comprobar en el ejercicio práctico de un caso real, el perjudicial impacto que tiene sobre las economías domésticas españolas referenciar su préstamo hipotecario al IRPH en comparación con otros índices más habituales como el Euríbor. En el caso concreto planteado, las diferencias hasta la fecha estudiada entre los intereses pagados de uno y otro llegaban alcanzar los 53.468,66 €.

Por tanto, debido a los motivos anteriormente expuestos, creo y espero que en el futuro el IRPH deje de considerarse como tipo de interés oficial y que todos los intereses cobrados de más a los afectados les sean devueltos.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguerri., J. “Productos de crédito y financiación” [Apuntes académicos]. Escuela de Negocios Kühnel. Zaragoza (España). 26 de abril de 2019.
- Banco Central Europeo. (2020). Informe anual 2001. Recuperado el 13 de julio de 2020 de <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annrep/ar2001es.pdf>
- Banco Central Europeo. (2020). Informe anual 2002. Recuperado el 13 de julio de 2020 de <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annrep/ar2002es.pdf>
- Banco Central Europeo. (2020). Informe anual 2005. Recuperado el 13 de julio de 2020 de <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annrep/ar2005es.pdf>
- Banco Central Europeo. (2020). Informe anual 2006. Recuperado el 13 de julio de 2020 de <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annrep/ar2006es.pdf>
- Banco Central Europeo. (2020). Informe anual 2011. Recuperado el 13 de julio de 2020 de <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annrep/ar2011es.pdf>
- Banco de España. (2016). Guía de acceso al préstamo hipotecario. Recuperado el 20 de junio de 2020, de https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf
- Banco de España. (2020). *Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario*. Recuperado el 7 de julio de 2020 desde https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productos/servicios/relacionados/tipos/intereses/guia-textual/tipos/intereses/referencia/tabla_tipos_referencia_oficiales_mercado_hipotecario.html
- BBVA. (2020). *Condiciones más comunes de las hipotecas*. Recuperado el 3 de julio desde <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/condiciones-hipotecas.html>
- BBVA. (2020). *Guía para saber cómo pedir una hipoteca*. Recuperado el 3 de julio desde <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/como-pedir-hipoteca.html>
- Colegio de Registradores de España. (2020). *Estadística Registral Inmobiliaria 2004-2019*. Recuperado el 22 de julio de 2020 desde <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de->

propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_IN
STANCE_92PKQIzgTNBS

Instituto Nacional de Estadística. (2020). Porcentaje de hipotecas constituidas según tipo de interés. Recuperado del 22 de julio de 2020 desde <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24459>

Madrid (2020, 3 de marzo). Los cinco grandes bancos tienen 17.000 en hipotecas IRPH. *CincoDías*. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/03/01/companias/1583098350_904062.html

Díaz, Eva. (2020, 1 de abril). La banca ofrece cambiar las hipotecas con IRPH a euribor para evitar litigios. *elEconomista*. Recuperado de <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10454424/03/20/La-banca-ofrece-cambiar-las-hipotecas-con-IRPH-a-euribor-para-evitar-litigios.html>

España. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Boletín Oficial del Estado, 29 de octubre de 2011, núm. 261, pp. 113242 a 113283.

España. Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. Boletín Oficial del Estado, 6 de julio de 2012, núm. 161, pp. 48855 a 48906.

España. Resolución de 20 de junio de 1986, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se publican índices de referencia en el Mercado Hipotecario. Boletín Oficial del Estado, 10 de julio de 1986, núm. 164, pp. 2507 a 25078.

España. Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. Boletín Oficial del Estado, 20 de septiembre de 1990, núm. 226, pp. 27498 a 27508.

España. Resolución de 4 de febrero de 1991, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, complementaria de las de 20 de junio de 1986 y 5 de diciembre de 1989, por la que se acuerda la publicación de índices de referencia de préstamos hipotecarios. Boletín Oficial del Estado, 9 de febrero de 1991, núm. 35, pp. 4600 a 4600.

España. Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. Boletín Oficial del Estado, 11 de mayo de 1994, núm. 112, pp. 14444 a 14449.

España. Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. Boletín Oficial del Estado, 3 de agosto de 1994, núm. 184, pp. 25106 a 25111.

España. Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Boletín Oficial del Estado, 28 de septiembre de 2013, núm. 233, pp. 78787 a 78882.

Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Donostia nº 156/14 de 29 de abril de 2014.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección Segunda, nº 19/2015 de 23 de enero de 2015.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) nº 669/2017 (recurso nº 1394/2016) de 14 de diciembre de 2017.

Auto del Juzgado de 1ª Instancia nº38 de Barcelona, de 16 de febrero de 2018.

García-Valdecasas Dorrego, María José. Observaciones del Reino de España al Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-125/18 de 7 de junio de 2018.

Ruiz García, Napoleón. Observaciones de la Comisión Europea al Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-125/18 de 31 de mayo de 2018.

Szpunar, Maciej. Conclusiones Abogado General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-125/18 de 10 de septiembre de 2019.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Gran Sala), de 3 de marzo de 2020, C-125/18, caso Marc Gómez del Moral Guasch y Bankia, S.A.

Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Vitoria-Gasteiz nº 158/2015 de 15 de junio de 2015.

Pérez, Rosario. Respuestas al Pliego de preguntas para interrogatorio por escrito del Banco de España de 2 de junio de 2015.